

Anexo II (a)

**ACUERDO DE 21 DE ENERO DE 2024, DEL CONSEJO DE GOBIERNO, POR EL QUE SE CEDE GRATUITAMENTE EL USO AL AYUNTAMIENTO DE BAEZA (JAÉN) DE SEIS INMUEBLES SITOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “LA DEHESILLA DE DON IBÁÑEZ” DE DICHA LOCALIDAD, POR UN PLAZO DE 50 AÑOS, CON DESTINO A LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO DE INNOVACIÓN, EMPRENDIMIENTO, EMPLEO Y FORMACIÓN PARA JÓVENES.**

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS** (Orden cronológico)

**TODOS LOS DOCUMENTOS DEL EXPEDIENTE SON ACCESIBLES**

<b>Nº de orden</b>	<b>Denominación del documento</b>
1	Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Baeza del acuerdo plenario de solicitud, de fecha 13 de junio de 2024.
2	Informe de compatibilidad urbanística de la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 19 de julio de 2024.
3	Acuerdo de inicio de la Dirección General de Patrimonio del procedimiento de cesión gratuita de uso, de fecha 2 de octubre de 2024.
4	Memoria económica y de repercusión social de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 25 de octubre de 2024.
5	Informe AJ-CEHFE 2024/183, favorable del Gabinete Jurídico, de fecha 4 de noviembre de 2024.

En virtud de lo establecido en el Acuerdo de 17 de diciembre de 2013, del Consejo de Gobierno, por el que se adoptan medidas para la transparencia del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, y dando cumplimiento a las Instrucciones de coordinación para asegurar la homogeneidad en el tratamiento de la información en cumplimiento de lo establecido en el citado Acuerdo, se emite la presente propuesta sobre la aplicación de los límites de acceso de los documentos que integran el expediente relativo al asunto.

Fdo.: Amelia Martínez Sánchez  
Viceconsejera de Economía, Hacienda y Fondos Europeos





Expediente: SG/PATR/AD/2/2024  
Descripción: Oficio de remisión.  
Código Unidad: A01034444  
Código Oficina de Registro: O00018616

DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO  
CONSEJERIA DE ECONOMIA HACIENDA Y  
FONDOS EUROPEOS

C/Juan Antonio de Vizarrón s/n.  
Edificio Torretriana. Isla de la Cartuja  
41092 Sevilla

OFICIO DE REMISIÓN

VISTO el requerimiento de documentación enviado por la Dirección General de Patrimonio, adjunto tengo el honor de remitirle el siguiente documento:

- CERTIFICADO DE ACUERDO DE PLENO DE FECHA 30/05/2024 PARA LA SOLICITUD A LA JUNTA DE ANDALUCIA DE NAVES INDUSTRIALES EN LA DEHESILLA PARA CENTRO DE INNOVACION Y EMPRENDIMIENTO. SG/PATR/AD/2/2024

A los efectos oportunos.

**Fdo. PEDRO JAVIER CABRERA RENTERO**

EL ALCALDE  
AYUNTAMIENTO DE BAEZA

Fecha: 18/06/2024 a las 13:22

HASH:4C35910F97F19C5293097EFD4856A6BD2DD5FB0F

CSV:95d7152b-7b00-4bda-8354-3472712e1e2f-1652687

Firmado Electrónicamente



Expediente: SG/CIN/PER/2/2024  
Procedimiento: COMISIÓN DE PERSONAL, SEGURIDAD CIUDADANA, EDUCACIÓN, CULTURA Y PATRIMONIO  
Descripción: 24/5/2024

---

CERTIFICACIÓN

---

El Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Baeza,

CERTIFICA:

Que la Comisión de Personal, Seguridad Ciudadana, Educación, Cultura y Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Baeza, en sesión celebrada el día 24/5/2024, adoptó, entre otros, el dictamen que literalmente se transcribe:

"

2.-PROPUESTA DE DICTAMEN PARA LA SOLICITUD A LA JUNTA PARA CESION DE NAVES INDUSTRIALES EN LA DEHESILLA PARA CENTRO DE INNOVACION Y EMPRENDIMIENTO.SG/PATR/AD/2/2024

EXPEDIENTE: SG/PATR/AD/2/2024  
DESCRIPCIÓN: SOLICITUD A LA JUNTA PARA CESION DE NAVES INDUSTRIALES EN LA DEHESILLA PARA CENTRO DE INNOVACION Y EMPRENDIMIENTO.

-Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Personal, Seguridad Ciudadana, Educación, Cultura y Patrimonio -, por 4 votos a favor- 3 del PP y 1 BAEZA MERECE +- y 3 abstenciones del PSOE; celebrada el día 24/5/2024, a las 9'13\_h. , de la siguiente PROPUESTA:

Órgano Competente: Pleno  
Quórum: mayoría simple

RESULTANDO que dentro del Patrimonio de la CCAA de Andalucía figura con carácter patrimonial 6 fincas registrales con una nave industrial en cada finca adjudicadas judicialmente por el Decreto nº 439/2014 de 23 de septiembre de 2014 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Baeza a la Junta de Andalucía.

CONSIDERANDO que por Resolución de fecha 23 de mayo de 2018 de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía dichos bienes serán gestionados por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

RESULTANDO que el Ayuntamiento de Baeza pretende que la Junta de Andalucía le ceda gratuitamente la propiedad de las siguientes fincas:

1. Finca registral nº 48.349, inscrita en el Registro de la Propiedad de Baeza, al tomo 1.292, libro 608, folio 147. Valor de TASACIÓN para la subasta: 395.044,90 euros.



NUMERO UNO - NAVE INDUSTRIAL NUMERO DOS, en el polígono Industrial "La Dehesilla de don Ibáñez", término de Baeza. Tiene su acceso independiente desde la calle Guadalquivir. Consta de una sola planta con superficie útil de ochocientos trece metros, dieciséis decímetros cuadrados.

Según Certificación Catastral:

- Referencia Catastral-7852514VH5075S0001PF
- Localización-Calle Rio Darro 4 Esc. 1 PL.-0 PT.-1 23440 Baeza (Jaén)
- Clase Urbano
- Uso principal -Industrial
- Superficie construida 811 m<sup>2</sup>

2. Finca registral nº48.350, inscrita en el Registro de la Propiedad de Baeza, al tomo 1.292, Libro 608, folio 148. Valor de TASACIÓN para la subasta: 338.989,85 euros.

NUMERO DOS - NAVE INDUSTRIAL NUMERO DOS, en el polígono Industrial "La Dehesilla de don Ibáñez", término de Baeza. Tiene su acceso independiente desde la calle Guadalquivir. Consta de una sola planta con superficie útil de setecientos veintiocho metros, veintitrés decímetros cuadrados.

Según Certificación Catastral:

- Referencia Catastral-7852514VH5075S0002AG
- Localización-Calle Rio Darro 4 Esc. 1 PL.-0 PT.-2 23440 Baeza (Jaén)
- Clase Urbano
- Uso principal -Industrial
- Superficie construida 747 m<sup>2</sup>

3. Finca registral nº 48.351, inscrita en el Registro de la Propiedad de Baeza, al tomo 1292, libro 608, folio 149. Valor de TASACIÓN para la subasta: 289.880,93 euros.

NUMERO TRES - NAVE INDUSTRIAL NUMERO TRES, en el polígono Industrial "La Dehesilla de don Ibáñez", término de Baeza. Tiene su acceso independiente desde la calle Guadalquivir. Consta de una sola planta con superficie útil de seiscientos treinta y nueve metros, treinta y siete decímetros cuadrados.

Según Certificación Catastral:

- Referencia Catastral-7852514VH5075S0003SH
- Localización-Calle Rio Darro 4 Esc. 1 PL.-0 PT.-3 23440 Baeza (Jaén)
- Clase Urbano
- Uso principal -Industrial
- Superficie construida 656 m<sup>2</sup>

4. Finca registral nº 48.352, inscrita en el Registro de la Propiedad de Baeza, al tomo 1292, libro 608, folio 150. Valor de TASACIÓN para la subasta: 246.435,89 euros.

NUMERO CUATRO - NAVE INDUSTRIAL NUMERO CUATRO, en el polígono Industrial "La Dehesilla de don Ibáñez", término de Baeza. Tiene su acceso independiente desde la calle Guadalquivir. Consta de una sola planta con superficie útil de quinientos cuarenta y seis metros, veintisiete decímetros cuadrados.



Según Certificación Catastral:

- Referencia Catastral-7852514VH5075S0004DJF
- Localización-Calle Rio Darro 4 Esc. 1 PL.-0 PT.-4 23440 Baeza (Jaén)
- Clase Urbano
- Uso principal -Industrial
- Superficie construida 541 m2

5. Finca registral nº 48.355, inscrita en el Registro de la Propiedad de Baeza, al tomo 1292, libro 608, folio 151. Valor de TASACIÓN para la subasta: 171.626,24 euros.

NUMERO CINCO - NAVE INDUSTRIAL NÚMERO CINCO, en el polígono Industrial "La Dehesilla de don Ibáñez", término de Baeza. Tiene su acceso independiente desde la calle Guadalbullón. Consta de una sola planta con superficie útil de trescientos veintiséis metros sesenta y ocho decímetros cuadrados.

Según Certificación Catastral:

- Referencia Catastral-7852514VH5075S0007HB
- Localización-Calle Rio Darro 4 Esc. 1 PL.-0 PT.-7 23440 Baeza (Jaén)
- Clase Urbano
- Uso principal -Industrial
- Superficie construida 328 m2

6. Finca registral nº 48.354, inscrita en el Registro de la Propiedad de Baeza, al tomo 1292, libro 608, folio 152. Valor de TASACIÓN para la subasta: 344.780,20 €.

NUMERO SEIS - NAVE INDUSTRIAL NÚMERO SEIS, en el polígono Industrial "La Dehesilla de don Ibáñez", término de Baeza. Tiene su acceso independiente desde la calle Darro. Consta de una sola planta con superficie útil de seiscientos ochenta y seis metros sesenta y un decímetros cuadrados.

Según Certificación Catastral:

- Referencia Catastral-7852514VH5075S0006GL
- Localización-Calle Rio Darro 4 Esc. 1 PL.-0 PT.-6 23440 Baeza (Jaén)
- Clase Urbano
- Uso principal -Industrial
- Superficie construida 643 m2.

CONSIDERANDO el artículo 109 de Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía: *"Ningún bien de dominio privado podrá cederse por plazo superior a cincuenta años"*.

CONSIDERANDO que la Comunidad Autónoma de Andalucía tiene competencia exclusiva en materia de promoción de actividades y servicios para la juventud y en materia de empleo y relaciones laborales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 63 y 74 de su Estatuto de Autonomía. Asimismo, la Comunidad Autónoma ejercerá sus poderes para la consecución de una serie de objetivos básicos, entre los que se encuentran el fomento de la calidad de vida del pueblo andaluz y la superación de los desequilibrios económicos, sociales y culturales entre las distintas áreas del territorio de Andalucía.

Este precepto puede verse en la *Orden de 13 de julio de 2022, por la que se modifica la Orden de 12 de abril de 2021, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones, en*



*régimen de concurrencia competitiva, por el Instituto Andaluz de la Juventud a entidades locales andaluzas para la realización de actuaciones en materia de juventud que establece que << la colaboración con las Entidades Locales en el desarrollo de actuaciones dirigidas a jóvenes que fomentan su participación y desarrollo en su ámbito territorial, constituyen una premisa fundamental de la política de juventud, y que tiene como objetivo a la consecución real del principio de igualdad de oportunidades y corregir los desequilibrios territoriales. Por ello, apoyar y colaborar con las iniciativas y proyectos que llevan a cabo las Entidades Locales en materia de juventud es una línea de actuación que desde el instituto andaluz de la juventud se ha consolidado desde sus inicios >>.*

En este camino, y en aras del establecimiento de un cauce de colaboración y fomento permanente de dichas políticas de juventud y empleo entre la Junta de Andalucía y las referidas Entidades Locales, es muy común que los Ayuntamientos impulsen los denominados *Viveros de Empresas*, siendo éstos espacios físicos creados, dirigidos y enfocados a la promoción de iniciativas emprendedoras. Es decir, son lugares en los que los emprendedores encuentran lo necesario para que sus proyectos sean una realidad y se lancen al mercado. Los viveros de empresas se crean con la intención de ser una gran oportunidad para que los emprendedores puedan poner en marcha sus negocios con garantías, contando con espacios a su disposición para desarrollarlos, servicios de consultoría y asesoramiento.

Por último, debemos de considerar lo establecido en el artículo 9 referente a las competencias municipales de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía. Que literalmente dice:

*"21. Fomento del desarrollo económico y social en el marco de la planificación autonómica.  
22. Ordenación, autorización y control del ejercicio de actividades económicas y empresariales, permanentes u ocasionales."*

Es en base a todo esto que el Ayuntamiento de Baeza pretende que la Junta de Andalucía le ceda gratuitamente seis naves industriales sitas en el polígono industrial "la Dehesilla de Don Ibáñez" con el objeto de realizar un Centro de Innovación, Emprendimiento, de Empleo y formación dirigido especialmente a los jóvenes (Vivero de Empresas).

De acuerdo con lo anterior, se propone someter a la COMISIÓN INFORMATIVA correspondiente, para su posterior aprobación en Pleno, el siguiente:

#### ACUERDO

PRIMERO. Solicitar a la Junta de Andalucía la cesión gratuita por un plazo de 50 años de seis naves industriales sitas en el polígono industrial "la Dehesilla de Don Ibáñez":

1. Finca registral nº 48.349, Referencia Catastral-7852514VH5075S0001PF
2. Finca registral nº48.350, Referencia Catastral-7852514VH5075S0002AG
3. Finca registral nº 48.351, Referencia Catastral-7852514VH5075S0003SH
4. Finca registral nº 48.352, Referencia Catastral-7852514VH5075S0004DJF
5. Finca registral nº 48.355, Referencia Catastral-7852514VH5075S0007HB
6. Finca registral nº 48.354, Referencia Catastral-7852514VH5075S0006GL

Con el objeto de realizar un Centro de Innovación, Emprendimiento, de Empleo y formación dirigido especialmente a los jóvenes (Vivero de Empresas), con arreglo a las siguientes ESTIPULACIONES:



1. Destinar el inmueble al fin para el que se ha solicitado. Si no fuera destinado al uso previsto, o dejara de destinarse posteriormente, se considerará resuelta la cesión y revertirá a la Comunidad Autónoma de Andalucía, integrándose en su patrimonio con todas sus pertenencias, accesiones y cuantas revalorizaciones se hubieran acometido por la entidad cesionaria en el mismo, sin derecho a compensación alguna, teniendo la Comunidad Autónoma de Andalucía, además, derecho a percibir de la entidad cesionaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos o deterioros que hubiera causado.

2. El Cesionario se obliga a asumir los gastos necesarios para el buen uso del bien, así como los de personal, el cual, una vez finalizado el plazo de cesión, no pasará a depender de la Junta de Andalucía.

3. Transcurrido el plazo de cesión de uso, pasarán a ser propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía las pertenencias, accesiones y cuantas revalorizaciones se hubieran acometido por la entidad cesionaria, sin derecho a compensación alguna.

4. El Cesionario asumirá, por cuenta de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el pago de las obligaciones tributarias que correspondan a ésta como propietaria del inmueble citado. En caso de incumplimiento, la deuda no asumida será compensable con cargo a los créditos que la Entidad Local cesionaria tenga reconocida en el Fondo de Participación de las Entidades Locales en los tributos de la Comunidad Autónoma.

Asimismo, el cesionario se obliga a mantener en perfecta conservación el inmueble, siendo responsable de los daños, detrimentos o deterioros causados.

5. Queda expresamente prohibido el arrendamiento y la cesión del bien cedido, sin perjuicio de que se permita su gestión directa o indirecta por los sistemas previstos en la legislación de Régimen Local aplicable, respecto de la gestión de las actividades o servicios que se desarrollen en el mismo."

Y para que conste, se emite la presente orden y con el V.º B.º del Sr. Alcalde-Presidente, en Baeza,

El funcionario	Vº Bº	
<b>Fdo. MANUEL GAMEZ CRUZ</b> AUXILIAR ADMINISTRATIVO SECRETARIA AYUNTAMIENTO DE BAEZA Fecha: 13/06/2024 a las 13:43 HASH: 25F7E95F3F9333B8599AC84A51821E8B10D1FBD4 CSV: ef36700a-0541-450b-8c49-27078fdd1470-1649356	<b>Fdo. PEDRO JAVIER CABRERA RENTERO</b> EL ALCALDE AYUNTAMIENTO DE BAEZA Fecha: 13/06/2024 a las 13:47 HASH: 4C35910F97F19C5293097EFD4856A6BD2DD5FB0F CSV: ef36700a-0541-450b-8c49-27078fdd1470-1649356	<b>Fdo. VICTOR CASTILLA PENALVA</b> EL SECRETARIO GENERAL AYUNTAMIENTO DE BAEZA Fecha: 13/06/2024 a las 13:44 HASH: 0D3F3A63EFDD2098DA9E6B1E59ECEA6CF8377AA5 CSV: ef36700a-0541-450b-8c49-27078fdd1470-1649356

Documento Firmado Electrónicamente - CSV:EF36700A-0541-450B-8C49-27078FDD1470-1649356  
Verificación de la autenticidad de este documento electrónico en <http://validaciondocumentos.baeza.net>



**INFORME A PETICIÓN DEL SERVICIO DE OPERACIONES PATRIMONIALES, DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS, SOBRE COMPATIBILIDAD DEL DESTINO PREVISTO PARA LAS NAVES UBICADAS EN EL POLIGONO INDUSTRIAL “LA DEHESILLA DE DON IBÁÑEZ” EN LA CALLE RIO DARRO DE LA LOCALIDAD DE BAEZA .**

**SU REFERENCIA:** JA23/022 FMG

**Nª REFERENCIA:** 30-042/2024

Visto el escrito, de 10 de Julio del 2024, en el que solicita a la delegación territorial de Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, la emisión del informe de la Consejería competente, sobre la compatibilidad del destino previsto para las naves situadas en el Poligono Industrial “La dehesilla de Don Ibáñez”, en la calle Rio Darro de Baeza y con referencias catastrales detalladas mas adelante, con la finalidad de instalar en esa ubicación un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación dirigido especialmente a los jóvenes (vivero de empresas)


Según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Baeza, aprobado definitivamente el día 2 de Octubre de 1997, el cual le es de aplicación, las naves están en un suelo Urbano, y el uso principal es Industrial.



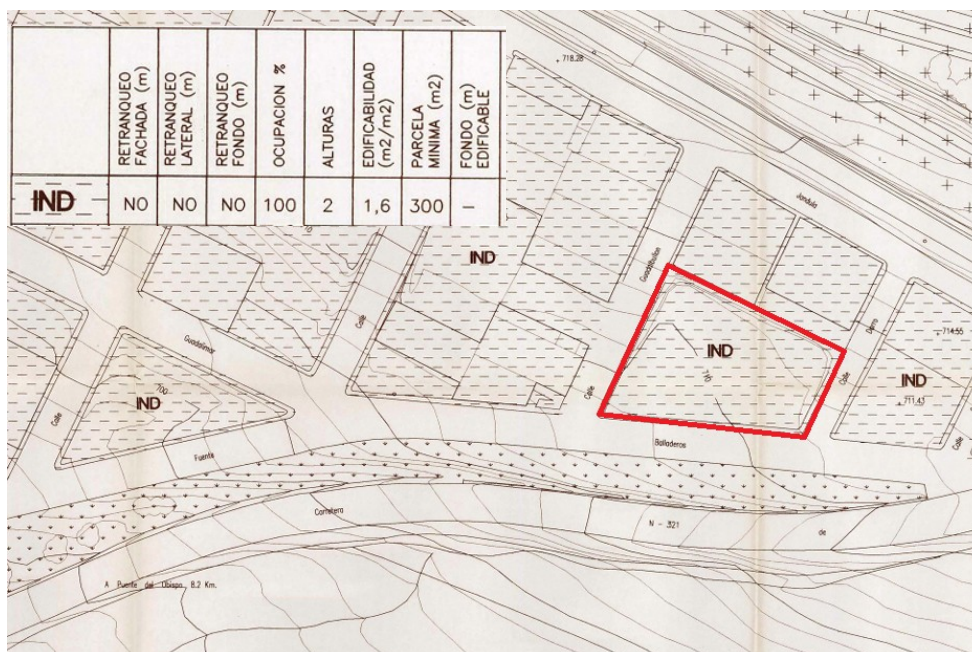
Plano de Clasificación de suelo según el PGOU

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN  
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476  
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3JZQQZXXC4AUKYDTJS9SAVYSE	PÁGINA	1/3	





Plano usos de suelo Urbano según el PGOU

Dentro de los usos permitidos para ese tipo de uso, Industrial, según el capítulo 23, Artículo 23.4 del PGOU:

*“Usos permitidos: El uso principal será industrial, permitiéndose los compatibles con el mismo:*

- a) *Vivienda. En todas sus categorías, con un límite máximo en número de una y con superficie total edificada de 150 m2 por cada 500 m2 de parcela, para uso exclusivo del personal de la empresa. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda.*
- b) *Comercial. En categoría 5º (locales comerciales, solo en planta baja, con tolerancia de almacén en semisótano o sótanos), exclusivamente vinculada a la actividad de la industria. Dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2.*
- c) *Oficinas. Solo se admitirán las oficinas exclusivamente vinculadas a la actividad de la industria. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2.*
- d) *Social. En todas sus categorías.*
- e) *Religioso. En categoría 4º (capillas y oratorios). Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2.*
- f) *Sanitario. En categoría 5º (clínicas de urgencia y consultorios sin hospitalización de enfermos, con superficie máxima de 2.000 m2 y guarderías infantiles). Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m2.*
- g) *Industria. En todas las categorías en situación 4º, 5º y 6º con los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para la superficie edificada y en decibelios en el índice de ruidos, tal y como se han recogido en el capítulo 11º de estas normas.*
- h) *Garaje-aparcamiento. En categorías 2º, 3º, 4º y 6º.*
- i) *Servicios del automóvil. En categorías 1º y 2º (estaciones de servicio y talleres del automóvil).*
- j) *Usos prohibidos. Los restantes.*

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN  
 Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476  
 dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3JZQQZXXC4AUKYDTJS9SAVYSE	PÁGINA	2/3	

NAVES en "Calle DARRO 23440 Baeza (Jaén) "

Referencia catastrales

- Nave 1: 7852514VH5075S000**1PF**
- Nave 2:7852514VH5075S000**2AG**
- Nave 3: 7852514VH5075S000**3SH**
- Nave 4:7852514VH5075S000**4DJF**
- Nave 5:7852514VH5075S000**7HB**
- Nave 6:7852514VH5075S000**6GL**

Condiciones Urbanísticas para todas las naves.

Clase:	Urbano
Uso Principal:	Industrial
Usos compatibles:	Los del apartado 23.4 del PGOU
Edificabilidad:	1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (23.2.2 PGOU)
Ocupación máxima:	100% (23.2.3 PGOU)
Altura determinada:	2 plantas (7,5m) (23.2.4 PGOU)


Así pues, y a la vista de los parámetros urbanísticos definidos para las parcelas, esta delegación considera que el destino de las Naves como centro de Innovación, Emprendimiento, de Empleo y formación dirigido especialmente a los jóvenes (Vivero de Empresas) es compatible con la ordenación urbanística vigente puesto que los usos que se le pueda dar son compatibles con los Usos permitidos previstos en el PGOU, teniendo en cuenta las limitaciones generales de usos contempladas en el PGOU, en el Artículo 23.4 y en particular del uso industrial los límites expresados en CV para la potencia mecánica, en metros cuadrados de techo para la superficie edificada y en decibelios en el índice de ruidos, tal y como se recoge en el capítulo 9º de del PGOU.

JEFE DE SERVICIO DE  
URBANISMO

Fdo.: Ildefonso Ruiz Fernández

(Documento firmado digitalmente)

C. Martínez Montañés, 8, 5ª plta. 23007 JAÉN  
Teléf. 953 001 400 - Fax 953 001 476  
dt.jaen.cfv@juntadeandalucia.es

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN				
FIRMADO POR	ILDEFONSO RUIZ FERNANDEZ	FECHA	19/07/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jm3JZQQZXXC4AUKYDTJS9SAVYSE	PÁGINA	3/3	

Nº expediente: JA 23/022 FMG  
Inmueble: 6 Naves industriales en polígono "La Dehesilla de don Ibáñez"  
Municipio: Baeza (Jaén)  
RC: 7852514VH5075S0001PF y otras  
Procedimiento: Cesión gratuita de uso  
Acto: Acuerdo de inicio

**ACUERDO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE CESIÓN GRATUITA DE USO, AL AYUNTAMIENTO DE BAEZA (JAÉN), DE SEIS INMUEBLES SITOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA DEHESILLA DE DON IBÁÑEZ" DE DICHA LOCALIDAD, POR UN PLAZO DE 50 AÑOS, CON DESTINO A LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO DE INNOVACIÓN, EMPRENDIMIENTO, EMPLEO Y FORMACIÓN PARA JÓVENES**


El Ayuntamiento de Baeza ha solicitado, mediante acuerdo plenario adoptado en la sesión ordinaria de fecha 30 de mayo de 2024, la cesión gratuita de seis inmuebles sitios en el polígono industrial "La Dehesilla de Don Ibáñez" de la localidad, por un plazo de 50 años, para ser destinado a centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación para jóvenes.

Los datos identificativos de los referidos inmuebles son los siguientes:

Bien	Registro de la propiedad de Baeza	Referencia Catastral	Inventario	
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 1	Finca 48.349	7852514VH5075S0001PF	2015000105	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 2	Finca 48.350	7852514VH5075S0002AG	2015000106	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 3	Finca 48.351	7852514VH5075S0003SH	2015000107	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 4	Finca 48.352	7852514VH5075S0004DJ	2015000108	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 1 – Pt. 6	Finca 48.354	7852514VH5075S0006GL	2015000232	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 1 – Pt. 7	Finca 48.355	7852514VH5075S0007HB	2015000233	Patrimonial

Los seis inmuebles solicitados son propiedad de la Comunidad Autónoma de Andalucía en virtud de adjudicación judicial efectuada mediante el Decreto n.º 439/2014 de 23 de septiembre de 2014 del Juzgado de



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	02/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQTRH9CD4V64BY9M9PMYWDPFNV	PÁG. 1/2	



Primera Instancia e Instrucción único de Baeza, como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Fueron incorporados al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 30 de enero de 2015, y posteriormente, en aplicación de la Resolución de fecha 23 de mayo de 2018 de la Dirección General de Patrimonio, pasaron a ser gestionados por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA) para su enajenación.

La Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación de Territorio y Vivienda ha emitido informe favorable, de fecha 19 de julio de 2024, sobre la compatibilidad urbanística del destino previsto por el Ayuntamiento de Baeza para los inmuebles de referencia.

Teniendo en cuenta que la enajenación encomendada nunca llegó a producirse, así como el interés del Ayuntamiento de Baeza por los citados inmuebles, IDEA ha mostrado, mediante comunicación de fecha 1 de agosto de 2024, su conformidad con el cambio de adscripción, por lo que la Dirección General de Patrimonio ha dictado una nueva Resolución, de fecha 12 de septiembre de 2024, dejando sin efecto la anterior adscripción a IDEA y adscribiéndolos a la propia Dirección General de Patrimonio.

Por todo ello, haciendo uso de las competencias atribuidas por el artículo 15 del Decreto 153/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57 y 106 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el artículo 234 de su Reglamento de aplicación, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre,

#### ACUERDO

Iniciar expediente patrimonial para la cesión gratuita de uso al Ayuntamiento de Baeza de seis inmuebles sitios en el polígono industrial “La Dehesilla de Don Ibáñez” de esta localidad, por un plazo de 50 años, para la implantación de un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación para jóvenes.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica  
EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO  
Joaquín Gallardo Gutiérrez

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	02/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmQTRH9CD4V64BY9M9PMYWDPFNV	PÁG. 2/2	



Nº expediente: JA 23/022 FMG  
Inmueble: 6 Naves industriales en polígono "La Dehesilla de don Ibáñez"  
Municipio: Baeza (Jaén)  
RC: 7852514VH5075S0001PF y otras  
Procedimiento: cesión gratuita de uso  
Acto: Memoria económica y social

## MEMORIA ECONÓMICA Y DE REPERCUSIÓN SOCIAL DE LA CESIÓN GRATUITA DEL USO, AL AYUNTAMIENTO DE BAEZA (JAÉN), DE SEIS INMUEBLES SITOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL "LA DEHESILLA DE DON IBÁÑEZ" DE DICHA LOCALIDAD, POR UN PLAZO DE 50 AÑOS, CON DESTINO A LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO DE INNOVACIÓN, EMPRENDIMIENTO, EMPLEO Y FORMACIÓN PARA JÓVENES

La Comunidad Autónoma de Andalucía es titular de seis inmuebles situados en el polígono industrial "La Dehesilla de don Ibáñez" de Baeza. La titularidad de estas naves procede de la adjudicación judicial efectuada mediante el Decreto n.º 439/2014 de 23 de septiembre de 2014 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción único de Baeza, como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Estos bienes fueron incorporados al patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía mediante Resolución de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 30 de enero de 2015, y posteriormente, en aplicación de la Resolución de fecha 23 de mayo de 2018 de la Dirección General de Patrimonio, pasaron a ser gestionados por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA) "para su enajenación de acuerdo con la legislación patrimonial de la Comunidad Autónoma, en su calidad de agente financiero del Fondo Público Andaluz para la Financiación Empresarial y Desarrollo Económico".

Los datos identificativos de los referidos inmuebles son los siguientes:

Bien	Registro de la propiedad de Baeza	Referencia Catastral	Inventario	
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 1	Finca 48.349	7852514VH5075S0001PF	2015000105	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 2	Finca 48.350	7852514VH5075S0002AG	2015000106	Patrimonial



Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	25/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmdW6QWW6QA32PBDM2XXCFEDNDG	PÁG. 1/3	



Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 3	Finca 48.351	7852514VH5075S0003SH	2015000107	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 0 – Pt. 4	Finca 48.352	7852514VH5075S0004DJ	2015000108	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 1 – Pt. 6	Finca 48.354	7852514VH5075S0006GL	2015000232	Patrimonial
Nave industrial en calle Río Darro 4 Esc. 1 Pl. 1 – Pt. 7	Finca 48.355	7852514VH5075S0007HB	2015000233	Patrimonial

El Ayuntamiento de Baeza ha manifestado su interés en disponer de los inmuebles de referencia con el fin de destinarlos a la instalación de un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación dirigido especialmente a los jóvenes (vivero de empresas).

Para poder atender esta propuesta y tras constatar que la enajenación encomendada nunca ha llegado a producirse, se plantea un cambio de adscripción con el que IDEA muestra su conformidad expresa a través de una comunicación de fecha 1 de agosto de 2024. Recibida esta conformidad, la Dirección General de Patrimonio dicta una nueva Resolución, de fecha 12 de septiembre de 2024, dejando sin efecto la anterior adscripción y adscribiendo el inmueble a la propia Dirección General de Patrimonio.

Los inmuebles solicitados se emplazan sobre un suelo clasificado como urbano según el Plan General de Ordenación Urbana de la localidad, cuyo uso principal es el industrial, aunque el destino propuesto por el Ayuntamiento es considerado compatible. Teniendo en cuenta que la ubicación física de las seis naves determina su falta de adecuación para los fines administrativos propios esta Administración y que desde el año 2018 no ha sido posible concretar su enajenación por la falta de demanda en el mercado inmobiliario de la localidad, el Ayuntamiento del municipio es prácticamente el único destinatario posible.

Por ello, se considera conveniente para los intereses patrimoniales de la Comunidad Autónoma de Andalucía acceder a la propuesta del Ayuntamiento de Baeza, motivo por el que la Dirección General de Patrimonio ha dictado Acuerdo de inicio, de fecha 2 de octubre de 2024, para la cesión gratuita de uso de estos seis inmuebles.

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma</a> indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	25/10/2024	
VERIFICACIÓN	Pk2jmDW6QWW6QA32PBDM2XXCFEDNDG	PÁG. 2/3	





Esta cesión se considera positiva desde el punto de vista social, por lo que puede suponer de revitalización en la economía de la zona. Además, se trata de una iniciativa focalizada en la juventud, que es un segmento social especialmente necesitado de iniciativas de fomento del emprendimiento y la innovación. En términos económicos, esta operación no sólo no supone un incremento en el presupuesto de gastos de esta Dirección General, sino que implica su disminución, por cuanto el cesionario se compromete a asumir tanto los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes cedidos como cualquier otro que se derive de su uso, incluidas las obligaciones tributarias que le afecten (Impuesto sobre Bienes Inmuebles y tasas municipales). En definitiva, esta cesión de uso contribuirá a evitar el deterioro de seis inmuebles sin uso, además de permitir su puesta en valor para el disfrute público, todo ello sin coste alguno para la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En Sevilla, a la fecha de la firma electrónica  
EL DIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO  
Joaquín Gallardo Gutiérrez

Puede verificar la integridad de una copia de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma> indicando el código de VERIFICACIÓN

FIRMADO POR	JOAQUIN GALLARDO GUTIERREZ	25/10/2024
VERIFICACIÓN	Pk2jmdW6QWW6QA32PBDM2XXCFEDNDG	PÁG. 3/3



**INFORME AJ-CEHFE 2024/183 ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE CESIÓN GRATUITA DE USO AL AYUNTAMIENTO DE BAEZA DE SEIS INMUEBLES SITOS EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL “LA DEHESILLA DE DON IBÁÑEZ” DE DICHA LOCALIDAD, POR UN PLAZO DE 50 AÑOS, CON DESTINO A LA IMPLANTACIÓN DE UN CENTRO DE INNOVACIÓN, EMPRENDIMIENTO, EMPLEO Y FORMACIÓN PARA JÓVENES**

**Asunto: Patrimonio. Cesión gratuita de uso de inmueble de la Junta de Andalucía a un ayuntamiento. Borrador de acuerdo ajustado a derecho.**

Habiéndose solicitado por el Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio informe de esta asesoría jurídica sobre el asunto arriba referido, conforme al artículo 78 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre (en adelante, ROFGJ), se procede a su emisión sobre la base de los siguientes

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO-** Transcribimos la solicitud de informe:

*“De conformidad con el artículo 78 del Reglamento de Organización y Funciones del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía y del Cuerpo de Letrados de la Junta de Andalucía, aprobado por Decreto 450/2000, de 26 de diciembre, se solicita la emisión de informe preceptivo sobre el borrador del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se cede gratuitamente el uso al Ayuntamiento de Baeza (Jaén) de seis inmuebles sitios en el polígono industrial “La Dehesilla de don Ibáñez” de dicha localidad, por un plazo de 50 años, con destino a la implantación de un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación para jóvenes. Se acompaña la siguiente documentación, ordenada cronológicamente:*

*1. Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Baeza del acuerdo plenario de solicitud, de fecha 13 de junio de 2024.*

*2. Informe de compatibilidad urbanística de la Delegación Territorial en Jaén de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, de fecha 19 de julio de 2024.*

*3. Acuerdo de Inicio de la Dirección General de Patrimonio del procedimiento de cesión gratuita de uso, de fecha 2 de octubre de 2024.*

*4. Memoria económica y de repercusión social de la Dirección General de Patrimonio, de fecha 25 de octubre de 2024.*



Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		04/11/2024 11:42	PÁGINA 1 / 4
VERIFICACIÓN	PzPpxDKMStCASKxEAqroE2zYrslj2b	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



5. Nota simple registral.

6. Certificación catastral del bien.

7. Certificado del Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía. “

**SEGUNDO.-** El presente informe ha de emitirse, a despecho de lo indicado en el oficio de petición de informe, con carácter *facultativo*, de acuerdo con lo previsto en el artículo 78 del ROFGJ, en tanto en cuanto la cesión gratuita por parte de la Junta de Andalucía de bienes de dominio privado se halla regulada en el artículo 106 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (en adelante, LPA), el cual no prevé para estos casos trámite alguno de informe preceptivo.

#### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** El anclaje legal de la cesión gratuita del uso al Ayuntamiento de Baeza (Jaén) de seis inmuebles sitos en el polígono industrial “La Dehesilla de don Ibáñez” de dicha localidad, por un plazo de 50 años, con destino a la implantación de un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación para jóvenes, se halla en el artículo 106 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

*“Los bienes de dominio privado cuya afectación o explotación no se considere necesaria podrán ser cedidos gratuitamente por el Consejo de Gobierno a Entidades Públicas de todo orden o privadas de carácter benéfico o social, para cumplimiento de sus fines. Dicha cesión especificará las condiciones y el tiempo de su duración. Será competente para acordar la cesión el Consejo de Gobierno, salvo que el valor del bien exceda de veinte millones de euros, en cuyo caso será precisa autorización por Ley.*

*También podrán cederse bienes a Entes internacionales en cumplimiento de los Tratados suscritos por España.*

*La Consejería de Hacienda podrá adoptar las medidas que considere necesarias para vigilar el cumplimiento de las obligaciones del cesionario, pudiendo recuperar los bienes si se produce un incumplimiento grave.*

*En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 57.”*

Examinado el conjunto del expediente remitido a esta asesoría, apreciamos que se han cumplimentado todos los trámites pertinentes y se cumplen los requisitos necesarios para llevar a cabo la cesión proyectada.

En este sentido, consta acuerdo del pleno del ayuntamiento de Baeza de 30 de mayo de 2024 para solicitar a la Junta de Andalucía una serie de naves industriales por un plazo de 50 años, con la finalidad de instalar en esa ubicación un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación dirigido especialmente a los jóvenes, a modo de vivero de empresas. Se trata de las siguientes fincas registrales:

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		04/11/2024 11:42	PÁGINA 2 / 4
VERIFICACIÓN	PzPpxDKMStCASKxEAqroE2zYrslj2b	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



- Finca registral nº 48.349, Referencia Catastral-7852514VH5075S0001PF.
- Finca registral nº 48.350, Referencia Catastral-7852514VH5075S0002AG.
- Finca registral nº 48.351, Referencia Catastral-7852514VH5075S0003SH.
- Finca registral nº 48.352, Referencia Catastral-7852514VH5075S0004DJF.
- Finca registral nº 48.355, Referencia Catastral-7852514VH5075S0007HB.
- Finca registral nº 48.354, Referencia Catastral-7852514VH5075S0006GL.

Todos estos inmuebles figuran anotados como patrimoniales en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (números 2015000105, 2015000106, 2015000107, 2015000108, 2015000232 y 2015000233).

Consta igualmente en el expediente acuerdo de inicio del procedimiento de cesión gratuita de uso dictado por el Director General de Patrimonio el 2 de octubre de 2024, Memoria Económica y de Repercusión Social firmada por éste el 25 de octubre de 2024, en la que se considera positiva la cesión desde un punto de vista social, sin que suponga coste alguno para la comunidad Autónoma de Andalucía.

**SEGUNDA-** Así las cosas, en cuanto al borrador de acuerdo del Consejo de Gobierno, resulta en todo ajustado a derecho.

### CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente el borrador de acuerdo de Consejo de Gobierno sometido al presente informe, por el que se cede el uso al Ayuntamiento de Baeza de seis inmuebles sitios en el polígono industrial “La Dehesilla de don Ibáñez” de dicha localidad, por un plazo de 50 años, con destino a la implantación de un centro de innovación, emprendimiento, empleo y formación para jóvenes.

Es cuanto me cumple someter a la consideración de V.I. sin perjuicio de que se cumplimente la debida tramitación procedimental y presupuestaria.

El Letrado de la Junta de Andalucía.  
Jefe de la Asesoría Jurídica.

Fdo. José M<sup>a</sup> Castro Pascual.

Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		04/11/2024 11:42	PÁGINA 3 / 4
VERIFICACIÓN	PzPpxDKMStCASKxEAqroE2zYrslj2b	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	



Firmado por: CASTRO PASCUAL JOSE MARIA		04/11/2024 11:42	PÁGINA 4 / 4
VERIFICACIÓN	PzPpxDKMStCASKxEAqroE2zYrslj2b	<a href="https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>	